

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WAI KEE HOLDINGS LIMITED

惠記集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：610)

持續關連交易

採購框架協議

於二零二五年十月二十四日，本公司與港興（一間由周大福創建擁有50%權益之公司）就本集團向港興採購混凝土訂立採購框架協議，初始期限自二零二六年一月一日起為期三(3)年。

年度上限

採購框架協議規定，截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止財政年度，本集團向港興採購混凝土的年度上限分別為20,000,000港元、20,000,000港元及20,000,000港元。

上市規則項下之涵義

於本公佈日，周大福創建（透過其全資附屬公司）持有91,134,000股股份（佔本公司已發行股本約11.49%）。周大福創建因此為本公司之主要股東，而港興（一間由周大福創建擁有50%權益之公司）為本公司之關連人士。因此，交易構成本公司之持續關連交易。

由於與交易之最高年度上限相關之適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故採購框架協議須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審閱及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。

訂立採購框架協議之背景、理由及裨益

本集團之主要業務包括在香港生產和銷售混凝土及透過本公司之附屬公司利基承接建築項目。因此，本集團於其日常業務過程中既是混凝土供應商亦是混凝土客戶。

本公司了解到其客戶（包括利基）一直積極參與額外項目的招標及投標，並預計混凝土的需求將持續增加。有別於其他建築材料，混凝土一經生產後，便須於相對較短的時間內使用，故本集團通常在收到客戶訂單後才生產混凝土。然而，若混凝土的需求突然上升，則本集團的內部產量可能不足以應付突如其來的需求。根據行業慣例，本集團擬在有需要時向外部供應商（包括港興）採購混凝土，作為後備方案以應對其在混凝土產量不足以滿足客戶對混凝土的需求及其後續訂單的情況，並藉此降低因混凝土短缺導致本集團客戶的土木工程及樓宇項目受延誤的風險。因此，本公司認為此靈活安排對本集團有利。此外，鑒於混凝土的性質，當其他混凝土供應商生產的混凝土超出其所需時，倘若價格及其他條款符合本集團的商業利益，本集團亦會向該等供應商採購混凝土。

港興由本公司一名主要股東周大福創建擁有50%權益，故為本公司之關連人士。本集團自二零一九年起一直向港興供應混凝土及石料，並自二零二三年起向港興採購混凝土。有關銷售框架協議的詳情請參閱本公司日期分別為二零一九年五月十日、二零二二年五月三十日及二零二四年十一月十四日之公佈，而有關二零二三年採購框架協議的詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月九日之公佈。為協助本集團未來向港興採購混凝土之事宜，以及確保遵守上市規則第十四A章，本公司及港興已訂立採購框架協議，當中載列港興（作為賣方）與本集團成員公司（作為買方）之間不時買賣混凝土之框架。

董事會於批准與港興訂立採購框架協議時已考慮以下因素：

- (a) 本集團客戶（為建築行業的主要承判商及／或分判商）對混凝土的需求估計，基於(i)本集團承諾供應予該等客戶現有建築項目的預計需求；及(ii)該等客戶擬投標的潛在樓宇及土木工程項目及該等項目可能產生的潛在混凝土需求，以及本集團於本財政年度及未來兩個財政年度的訂單及預期的訂單；
- (b) 各客戶的項目對混凝土的需求因各種因素（包括本集團或其客戶無法控制之天氣狀況及施工進度）而變化之事實，以及混凝土是一種必須在生產當天交付和使用且無法儲存的產品，因此，本集團有必要且須審慎從其他來源（包括港興）獲取後備混凝土供應；
- (c) 本集團管理供應予其客戶項目之混凝土成本（及邊際利潤）的能力，基於(i)混凝土供應商與項目工地之位置之接近程度（這將影響物流及運輸成本），考慮到本集團與港興的混凝土生產基地位於香港不同地區；及(ii)從混凝土供應商收到之成本報價；及

- (d) 如下文「本集團之定價政策」一節所述之本集團內部監控措施，以及本集團作為混凝土供應商的實際經驗，以確保港興就交易所提供之價格及條款屬公平合理。

經考慮上述各項後，董事（包括獨立非執行董事）認為，採購框架協議乃於本集團之一般及日常業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，且採購框架協議的條款（連同相關年度上限）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

採購框架協議

採購框架協議之主要條款載列如下：

- 日期** : 二零二五年十月二十四日
- 訂約方** : (1) 本公司
(2) 港興
- 主要事項** : 採購框架協議要求有關本集團向港興採購混凝土之所有協議須：
- (a) 以書面形式訂立，並列明交易須履行之條款及條件；
 - (b) 於港興及本集團之一般及日常業務過程中按一般商業條款（定義見上市規則）釐定；及
 - (c) 遵守上市規則所有適用條文及採購框架協議。
- 交易條款** : 於採購框架協議期限內任何時間，本集團成員公司與港興可不時就每項個別交易訂立一份個別協議，當中將載有包括但不限於數量、付款及交付條款之詳情。
- 採購框架協議之訂約方同意，混凝土每次訂單的價格及其他條款將參照每次交易當時混凝土之市場價格範圍，並特別考慮混凝土之所需規格、數量及交付地點後釐定。
- 訂約方亦同意，倘若有關交易之總代價預計於短期內超過可能觸發上市規則第十四A章項下需獨立股東批准的規定，則各訂約方將及促使其附屬公司（倘若為本公司）停止所有交易，直至獲得有關獨立股東批准為止。

期限： 除非根據採購框架協議之條款及條件提前終止，否則期限自二零二六年一月一日起計為期三(3)年。儘管有上述規定，本公司及港興仍可透過書面協議隨時終止採購框架協議。

本集團之定價政策

本集團建築材料部門之高級管理層監察各客戶現有項目及潛在未來項目的混凝土需求（及相關規格），以釐定本集團是否(i)具有滿足該等需求的產能；(ii)能確保以相對於本集團成本以及生產及交付的確定性而言對本集團有利的條款向其他混凝土供應商獲取供應；及(iii)經考慮到管理本集團客戶施工進展變動及／或可能具有盈利吸引力之額外或臨時需求後有備用供應。

倘且只要本集團需要確保額外混凝土供應，則根據其內部程序，本集團通常會從預先核准的混凝土供應商名單中（當中包括港興）邀請至少三名具備提供相關規格混凝土及符合相關項目其他要求的供應商進行投標／報價，而其選擇將基於指定的混凝土及相關物流的定價，以及供應可靠性而定。倘若本集團收取之供應商報價少於三份，本集團將審閱有關報價並將所獲報價與其他備用混凝土供應商根據本集團所涉及之其他項目之混凝土價格及／或按可比較規格及其他要求供應混凝土的內部生產及物流成本進行比較，以釐定所提供之價格及條款是否屬公平合理。於收取報價後，管理客戶需求之銷售部門將審閱所有提交的報價，並約定報價最低的投標者。本集團建築材料部門之高級管理層亦會審閱所有提交的報價，以確保上述程序已獲遵守。

內部監控

本集團已建立內部監控程序，藉以確保混凝土的定價機制符合上文所述的本集團的定價政策，並監控其與港興之交易的年度上限的遵守情況。有關措施如下：

- (a) 本集團財務及會計部門將編製及向本集團銷售部門提供概述與港興的交易的月度報告，當中載列項目、協議日期、採購期限、個別項目之年初至今實際採購金額的資料；
- (b) 本集團銷售部門將基於上文第(a)項所述的月度報告中之資料，就全年向港興採購之價值及年內餘下期間和全年個別項目之採購價值編製預測。有關預測將由本集團銷售部門編製並於採購框架協議期限內持續更新；
- (c) 港興將須向本公司提供本集團每月混凝土訂單記錄，包括其向本集團供應混凝土之數量、價格及交付數據；

- (d) 本集團建築材料部門之高級管理層將審閱上文第(a)、(b)及(c)項所述之報告／記錄，然後將審閱結果與年度上限進行比較，以根據各項目之總額及進度以及估計所需之混凝土，確定是否預期會超出相關年度上限。如此，預期會超出相關年度上限時，本集團建築材料部門之高級管理層就會獲悉，並將停止向港興訂購混凝土，以免本公司違反上市規則；
- (e) 上文第(a)、(b)及(c)項所述之報告／記錄亦將由負責本集團建築材料部門之主管審閱。每半年亦將編製一份摘要報告，當中所載之資料與本集團財務及會計部門編製之月度報告相似，並將提交予獨立非執行董事；及
- (f) 獨立非執行董事在本集團內部審核部門之協助下，將每年審閱及評估本集團之風險管理及內部監控系統是否有效及充足，而本集團之核數師亦會每年向獨立非執行董事報告彼等對本集團持續關連交易之審閱結果。

過往數據

下表分別載列 (i) 二零二三年採購框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之現時年度上限及 (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及由二零二五年一月一日至二零二五年九月三十日期間根據二零二三年採購框架協議項下港興所供應混凝土之實際交易金額：

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度	截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度
	港元	港元	港元
現時年度上限	30,000,000	40,000,000	40,000,000

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度	截至二零二四年 十二月三十一日止年度	由二零二五年一月一日 至二零二五年 九月三十日期間
	港元	港元	港元
實際交易金額	4,602,508	6,137,800	1,155,790

年度上限

採購框架協議規定，截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止財政年度，本集團向港興採購混凝土的年度上限分別為 20,000,000 港元、20,000,000 港元及 20,000,000 港元。

年度上限乃由本公司經參考以下各項後釐定：

- (i) 在截至二零二三年十二月三十一日止年度及二零二四年十二月三十一止年度，以及二零二五年一月一日至二零二五年九月三十日期間，本集團向港興採購混凝土的數量遠低於相關年度上限。各年度採購混凝土的金額未達年度上限乃基於不同因素影響，包括：(a)本集團若干項目以較港興更具競爭力的價格向其他供應商採購混凝土；(b)本集團自家生產的混凝土足以滿足若干其他項目的需求，無需港興提供後備供應；及(c)本集團未獲授予部分用於釐定年度上限時所考慮的項目，因此，來自該等項目的混凝土預期需求並未出現；
- (ii) 本集團之混凝土產能、採購框架協議期限內之訂單狀況；
- (iii) 於採購框架協議期限內混凝土之估計數量、單價及金額，(i)以本集團作為混凝土供應商之本集團客戶（包括利基及其附屬公司）之最多五個現有土木及樓宇項目（基於各項目之當前進展、混凝土規格及預計項目時間跨度）；及(ii)卓越之客戶可能獲得之潛在土木及樓宇項目並授予卓越作為彼等混凝土供應商，當中計及正在投標或討論的項目及香港政府公佈之基建提案與項目、客戶對彼等中標機率之評估及本集團對獲授予混凝土供應合約可能性之估計，在各種情況下，本集團可能會考慮邀請港興作為本集團後備混凝土供應商之其中一個投標者，因為港興的混凝土生產基地與相關項目工地之位置接近；
- (iv) 港興根據現有合約將向本集團供應混凝土之估計數量、單價及金額，以就本集團正在供應之一個樓宇項目提供後備混凝土；
- (v) 在一般業務過程中，在相同地區就市場上相同或大致相似混凝土的現行市價，以及可能影響市價的生產材料的現行市況、交付成本以及建築行業的潛在狀況及趨勢；及
- (vi) 就於採購框架協議期限內，於上文第(iii)及(iv)所估計之每年採購之混凝土金額預留約 10%的緩衝額，以應對混凝土需求之增加及／或混凝土市場價格之上漲。

謹請股東注意，年度上限為本集團根據目前所能獲得之資料所作最佳估計。年度上限與本集團向港興採購混凝土並無直接關係，亦不應被視為對本集團向港興採購混凝土有任何直接影響。本集團可能會或可能完全不會向港興採購混凝土或達至年度上限之額度。

上市規則項下之涵義

於本公佈日，周大福創建（透過其全資附屬公司）持有91,134,000股股份（佔本公司已發行股本約11.49%）。周大福創建因此為本公司之主要股東，而港興（一間由周大福創建擁有50%權益之公司）為本公司之關連人士。因此，交易構成本公司之持續關連交易。

由於與交易之最高年度上限相關之適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故採購框架協議須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審閱及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於交易中擁有任何重大利益，故彼等概毋須於董事會會議上就批准交易的決議案放棄投票。

有關本公司、港興及周大福創建之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事建築、污水處理、蒸氣燃料、建築材料、石礦、房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理。

根據公開信息，港興由周大福創建透過其全資附屬公司擁有50%權益，而其主要業務包括生產及銷售混凝土。周大福創建為一間投資控股公司，而其集團公司主要在香港及內地投資及經營多元化業務，其業務包括收費公路、金融服務、物流、建築及設施管理。

擁有港興其餘50%權益的另一股東為台灣水泥股份有限公司（其股份於台灣證券交易所上市（股份代號：1101））間接擁有70%權益的附屬公司，餘下30%權益由港聯建設有限公司持有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，台灣水泥股份有限公司、港聯建設有限公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

釋義

於本公佈內，以下詞彙具有其右側所列之涵義：

「董事會」	指	董事會
「利基」	指	利基控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：240）
「本公司」	指	惠記集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：610）

「混凝土」	指	預拌混凝土
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「周大福創建」	指	周大福創建有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市（股份代號：659）
「董事」	指	本公司之董事
「卓越」	指	卓越混凝土有限公司，於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司，其主要業務包括生產、買賣及運載混凝土
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區或台灣
「採購框架協議」	指	本公司與港興於二零二五年十月二十四日就港興（作為賣方）與本集團成員公司（作為買方）之間的混凝土買賣訂立之框架協議
「港興」	指	港興混凝土有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「銷售框架協議」	指	本公司與港興於二零一九年五月十日、二零二二年五月三十日及二零二四年十一月十四日就本集團成員公司（作為賣方）與港興（作為買方）之間的混凝土及石料買賣訂立之框架協議
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「交易」	指	採購框架協議項下擬進行之交易
「二零二三年採購 框架協議」	指	本公司與港興於二零二三年六月九日就港興（作為賣方）與 本集團成員公司（作為買方）之間的混凝土買賣訂立之框架協議
「%」	指	百分比

承董事會命
惠記集團有限公司
公司秘書
趙慧兒

香港，二零二五年十月二十四日

於本公佈日，董事會成員包括三名執行董事單偉彪先生、趙慧兒小姐及單頌曦先生，以及四名獨立非執行董事黃志明博士、溫兆裘先生、黃文宗先生及曾詠儀女士。